



EDITAL DE LEILÃO - BEMIMÓVEL

Processo nº 0802383-34.2017.8.12.002 Classe: Cumprimento de sentença. Exequente(s): Douglas Lemos Xavier e Keniza Barreto de Carvalho. Executado (s): Erasmo Elias da Silva ME, Vidraçaria Esquadrias Brasil Ltda ME e Maria Corina Inami Gozzin.

Marcel Goulart Vieira, Juiz de Direito em Subst. Legal da 2ª Vara Cível da comarca de Bataguassu/MS, com Endereço: Rua Rio Brilhante, 506, Centro - CEP 79780-000, Fone: (67) 3541-1285, Bataguassu-MS - E-mail: btg-2v@tjms.jus.br, na forma da Lei etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que a Sra. Regina Aude Leite de Araújo Silva, Leiloeira Oficial, regularmente inscrito (a) na JUCEMS sob o nº 13, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – encerramento dia 23/06/2023, a partir de 10:30 (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia 13/07/2023, a partir de 10:30 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.reginaaudeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, com término do 1º LEILÃO à partir de 10:30 horas (horário de Brasília) do dia 23/06/2023, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao 2º LEILÃO, sem interrupção, e com término a partir de 10:30 horas (horário de Brasília) do dia 13/07/2023, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1 - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA COMARCA DE PRESIDENTE EPITÁCIO/SP – Trata-se de um imóvel urbano contendo: Um galpão industrial com 253m²; um salão para escritório com 45,00 m² e uma garagem com 80,00m², todos em alvenaria, consoante Auto de Avaliação de 19 de novembro de 2020, sob fls.367. O imóvel a ser praceado mede 22,00 metros de frente, por 44,00 metros da frente aos fundos, com a área de 968,00m², confrontando pela frente com a citada rua Porto Alegre; pelo lado direito de quem da rua Porto Alegre olha o imóvel com a propriedade nº 1-46 de Andreino Novazzi; pelo lado esquerdo com as propriedades nºs 1-76, 1-86 da rua Porto Alegre e com as de nº 3-38 e parte do nº 3-50 da rua Maceió; e, nos fundos com parte do nº 3-50 da rua Maceió. O dito imóvel está averbado às margens da matrícula imobiliária de nº 2.725 do CRI da comarca de Presidente Epitácio/SP, consoante fls. 420-424 emitida em 16 de março de 2023.

2.1) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel está localizado à Rua Porto Alegre, nº 1-52, Centro, Presidente Epitácio/SP, consoante fls. 417- 419 emitidas em 16 de março de 2023.

2.2) – O(s) bem(ns) será(ão) leiloado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão judicial eletrônico, e sua entrega dar-se-á, em razão da carta de Arrematação expedida pelo juízo, por intermédio do Oficial de Justiça.

2.3) - O bem será entregue ao adquirente/arrematante no estado em que se encontra, competindo ao interessado os encargos necessários à efetivação do registro, caso necessário, bem como a verificação do estado físico do bem e os custos da retirada do bem do local onde se encontra.

3) DEPOSITÁRIO: o executado foi nomeado depositário fiel do imóvel a ser praceado.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado em 19 de novembro de 2020 e teve o seu valor corrigido pelo índice de correção monetária IGP-M até o dia 01 de julho de 2022 o qual percebeu após atualização o valor de R\$ 1.042.442,66 (um milhão quarenta e dois mil quatrocentos e quarenta e dois reais e sessenta e seis centavos), consoante planilha de atualização de fls.394.

5) DÉBITOS: R\$ 20.051,10 (vinte mil cinquenta e um reais e dez centavos), consoante fls.417-419 emitidas em 16 de março de 2023.

5.1 - Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não respondendo por estes o Arrematante, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) ÔNUS: AV.6/MATRÍCULA nº 2.725. Data: 11 de fevereiro de 2014. Procede-se a esta averbação à vista do requerimento



firmado pelos interessados, em data de 10.02.2014, para CONSTAR que a casa residencial de madeira, que recebia o nº 1-52 da Rua Porto Alegre, foi demolida, conforme prova a certidão nº 87/2014 expedida em 05/02/2014, pela Prefeitura Municipal local e arquivada sob nº 4.120, neste Registro Imobiliário. AV.7/Matrícula nº 2.725. Data 25 de março de 2014. Procede-se a esta averbação à vista do requerimento firmado pelo interessado em data de 21.03.2014, para CONSTAR que no terreno objeto desta matrícula, foi edificado UM GALPÃO INDUSTRIAL E SALÃO COMERCIAL EM ALVENARIA, com a área de 378,00m², que recebeu o nº 1-52 da Rua Porto Alegre, assim constituídos: galpão industrial 253,00m², salão comercial 45,00m²; e, garagem 80,00m², conforme provam a certidão municipal nº 198/2014, expedida em 13.03.2014, pela Prefeitura Municipal local e a CND-INSS nº 080972014-88888990, emitida em 19.03.2014, pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal, arquivadas neste Registro de Imóveis sob nº 4.169 e 1.954, respectivamente. Que para fins fiscais a construção foi avaliada em R\$ 450.000,00 (avaliação cf. Lei nº 4.591/67 e NBR 12.721 da ABNT-R\$ 606.036,06). Prenotação nº 48.922, 24.03.2014. R.8/Matrícula nº 2.725. Data: 23 de janeiro de 2018. PENHORA ONLINE. EXEQUENTE: FRANCISCO JESUINO FOGACA, inscrito no CPF/MF sob nº 374.837.878-56. EXECUTADOS: ERASMO ELIAS DA SILVA, inscrito no CPF/MF nº 069.656.788-10; MARIA CORINA INAMI GOZZIN, inscrita no CPF/MF nº 233.436.328-64, ambos já qualificados no R.05, supra; ANGELO INAMI DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob nº 446.389.448-41; LÚCIA FERREIRA NEVES, inscrita no CPF/MF sob nº 138.223.928-98; ERASMO ELIAS DA SILVA – ME, inscrito no CNPJ/MF sob nº 10.295.441/0001-11; e, VIDRAÇARIA ESQUADRIAS BRASIL LTDA – ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.321.741/0001-77. TÍTULO: Certidão de Penhora, ordem nº 0010987-57.2015.5.15.0057 – Execução Trabalhista, emitida em 19.01.2018, pela Vara do Trabalho da Comarca de Presidente Venceslau-SP. VALOR: R\$ 267.891,58. DEPOSITÁRIO: Erasmo Elias da Silva, já qualificado no R.5, supra. Prenotação nº 57.315, de 22.01.2018. R.9/ Matrícula nº 2.725. Data: 28 de fevereiro de 2018. PENHORA ONLINE. EXEQUENTE: JOSÉ APARECIDO FRANCISCO DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob nº 360.995.938-02. EXECUTADO: ERASMO ELIAS DA SILVA, inscrito no CPF/MF nº 069.656.788-10, já qualificado no R.5 supra. TÍTULO: Certidão de Penhora, ordem nº 0000907-05.2013.5.15.0057 – Execução Trabalhista, emitida em 27.02.2018, pela Vara do Trabalho da comarca de Presidente Venceslau – SP. VALOR: R\$ 8.583,46. DEPOSITÁRIO: Erasmo Elias da Silva, já qualificado no R.5, supra. Prenotação nº 57.489, de 28.02.2018. R.10/Matrícula nº 2.725. Data 08 de setembro de 2002. PENHORA. EXEQUENTE: DOUGLAS LEMOS XAVIER e outro. EXECUTADOS: ERAMOS ELIAS DA SILVA – ME, inscrito no CNPJ/MF sob nº 10.295.441/001-11; e, VIDRAÇARIA ESQUADRIAS BRASIL LTDA ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.321.741/0001-77. TÍTULO: Termo de Penhora, emitido em 31.08.2020, pela 2ª Vara Cível e Criminal da comarca de Bataguassu-MS, nos autos do processo de cumprimento de sentença nº 0802383-34.2017.8.12.0026. VALOR: R\$ 44.042,39. Prenotação nº 62.740, de 01.09.2020. AV.11/Matrícula nº 2.725. Data: 16 de setembro de 2020. Procede-se a esta averbação com fundamento no art.213, inciso 1, letra “a”, da Lei nº 6.015/78, para CONSTAR, que a grafia correta do nome do executado mencionada no registro nº 10, supra, é ERASMO ELIAS DA SILVA – ME. R.12/Matrícula nº 2.725. Data: 15 de setembro de 2021. PENHORA DO imóvel matriculado. EXEQUENTE: IDIEL MACKIEVICZ VIEIRA, inscrito no CPF/MF sob nº 058.852.738-63. EXECUTADO: ERASMO ELIAS DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob nº 069.656.788-10, já qualificado no R.5, supra. TÍTULO: Certidão de Penhora, ordem nº 1004469-89.2020.8.26.0481 – Execução Civil, emitida em 24/08.2021, pelo Juizado Especial Cível e Criminal de Pres. Epitácio SP. VALOR: R\$ 40.000,00. DEPOSITÁRIO: Erasmo Elias da Silva, já qualificado no R.5, supra. Prenotação nº 64.955 de 24.08.2021.

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): ERASMO ELIAS DA SILVA – COMARCA DE PRESIDENTE EPITÁCIO/SP – 0007540-92.2015.8.26.0481; 1001101-14.2016.8.26.0481; 1004605-57.2018.8.26.0481; 1005899-13.2019.8.26.0481; 1006077-93.2018.8.26.0481.

8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 100.212,68 (cem mil duzentos e doze reais e sessenta e oito centavos), consoante fls.384 atualizada até 30 de junho de 2022.

09) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº 0802383-34.2017.8.12.0026. 09.1 – O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Regina Aude Leite de Araújo Silva (obtida diretamente no site www.reginaaudeleiloes.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do gestor através do pagamento de boleto na rede bancária, ou por transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico Regina Aude Leite de Araújo Silva (Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387; conta corrente nº 0126758-2).

10) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à leiloeira pública oficial pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. 10.1 – Não será devida a comissão a leiloeira pública oficial e ao corretor na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, a leiloeira pública oficial e a corretora devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. 10.2 – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, a leiloeira e a corretora pública farão jus à comissão. 10.3 – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da leiloeira pública oficial e da corretora, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. 10.4 – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 10.5 – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11.1 – O usuário interessado em participar do leilão judicial eletrônico deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá o leilão, devendo a leiloeira pública oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação.



11.2 – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital.

11.3 – A leiloeira pública oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11.4 – Durante o leilão, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão online correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11.5 – O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul e não poderá mais participar das alienações judiciais eletrônicas no PJMS pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (arts. 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11.6 – o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (892, § 1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;

11.7 – O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

11.8 – O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);

11.9 – Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) bens arrematado(s) e à comissão da Empresa Gestora Judicial, deduzidas as despesas incorridas; (art. 10, §2º do Provimento n. 375/2016 do TJMS);

11.10 – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

11.11 – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pela leiloeira pública oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes à leiloeira pública oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

12) OBSERVAÇÕES: 12.1- em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento);

12.2- o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo;

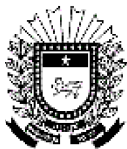
12.3 - decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis;

12.4 - a Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados: I- antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos; II - findo o leilão: a) se não houver licitante, pelo preço da avaliação; b) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF). Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF.

13) PAGAMENTO PARCELADO: 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (art. 26 do Provimento CSM/TJMS 375/2016); 2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe 895, I, II e §§, do Código de Processo Civil. 3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do Código de Processo Civil.

14) ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida a leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva.

15) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do



Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 2% (dois por cento) devido a leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

16) ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 2% (dois por cento) devida a leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o credor hipotecário, e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; o Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Bataguassu (MS), 24 de abril de 2023. Eu, leiloeiro, o digiei. Eu, Demarcos Florentino Araújo, Chefe de Cartório, conferi. Marcel Goulart Vieira, Juiz de Direito em Subst. Legal (assinado por certificação digital).